

Správa majetku Košického samosprávneho kraja, spol. s r.o.

Poštová 15, 040 01 Košice

V Ý R O Č N Á S P R Á V A

za rok 2008

Obsah:

1. Základné údaje o spoločnosti a zloženie orgánov spoločnosti
2. Stav majetku a záväzkov
3. Vlastné imanie
4. Hospodárska výsledok a návrh na rozdelenie
5. Finančná situácia spoločnosti a predpokladaný vývoj podnikania
6. Príloha č. 1 – majetok a záväzky
7. Príloha č. 2 - vybrané ukazovatele
8. Ročná účtovná závierka
 - Súvaha k 31.12.2008
 - Výkaz ziskov a strát k 31.12.2008



1. Základné údaje o spoločnosti a zloženie orgánov spoločnosti

Správa majetku KSK, spol. s r.o. bola založená dňom 1.7.2007 na základe Uznesenia č. 225/2007 z 10. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 26. februára 2007 v Košiciach. Organizácia prevzala majetok, práva a záväzky mimo nehnuteľného majetku po zrušenej príspevkovej organizácii Správe zdravotníckych zariadení Košického samosprávneho kraja. Delimitačným protokolom zo dňa 30.6.2007 boli zo zrušenej organizácie odovzdané kompetencie, majetok, záväzky a pohľadávky Košickému samosprávnemu kraju.

V zmysle Zakladateľskej listiny zakladateľom spoločnosti a jediným spoločníkom je Košický samosprávny kraj. Základné imanie spoločnosti je tvorené vkladom jediného spoločníka a zakladateľa vo výške 200.000,- Sk. Predmetom činnosti vzniknutej spoločnosti je v prevažnej miere správa nebytového fondu a s tým súvisiace dodávky tovarov a služieb. Spoločnosť je zriadená na dobu neurčitú.

Orgánmi spoločnosti sú valné zhromaždenie, konateľ a dozorná rada. Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločnosti. Konateľ Ing. Danica Špakovská je štatutárnym orgánom spoločnosti. Dozorná rada pozostáva z troch členov, predseda je MUDr. Eva Antónyová, členovia JUDr. Jaroslav Hlinka a Mgr. Štefan Rychnavský. Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločnosti, ktorému prislúcha dohliadať na činnosť konateľa.

Správa majetku KSK, spol. s r.o. bola poverená spravovaním nehnuteľného majetku na základe Zmluvy č VSN – 2/2007 o výkone správy nehnuteľného majetku, Zmluvy č. 1/08/IZ o úhrade odmeny za správu nehnuteľností a spravovaním hnuteľného majetku na základe Zmluvy č. VSH – 1/2007 o výkone správy hnuteľného majetku.

Správe majetku KSK spol. s r.o. boli z Košického samosprávneho kraja k 1.7.2007 postúpené pohľadávky v celkovej výške 2.457.912,64 Sk v zmysle Zmluvy o postúpení pohľadávok č. KP 1/2007 a nová organizácia prevzala dlh v celkovej hodnote 3.948.106,20 Sk na základe zmlúv č. KD 1/2007 – KD 37/2007.

2. Stav majetku a záväzkov

Celkový stav majetku k 31.12.2008 bol 16.674 tis. Sk, z toho krátkodobé pohľadávky 13.520 tis. Sk, finančné účty 3.073 tis. Sk, účty časového rozlíšenia 67 tis. Sk a odložená pohľadávka 14 tis. Sk. Pohľadávky voči odberateľom boli v brutto hodnote 13.269 tis. Sk, opravné položky k odberateľom v sume 1.379 tis. Sk boli vytvorené v prevažnej miere k pohľadávkam vymáhaným prostredníctvom súdu a po ich odpočítaní netto hodnota pohľadávok činí 11.890 tis. Sk. Z celkového objemu pohľadávok voči odberateľom bola najväčšia suma 9.177 tis. Sk voči Košickému samosprávnemu kraju fakturovaná ako odmena za výkon správy nehnuteľného a hnuteľného majetku za 4.q. 2008 na základe Zmlúv o výkone správy a Zmluvy o úhrade odmeny za správu nehnuteľností.

V organizácii sa dôsledne zvažuje uzatváranie nových zmlúv, aby nevznikalo riziko platobnej neschopnosti odberateľov, pri existujúcich zmluvách sa sleduje splácanie pohľadávok upomínaním a v prípade vzniku dlhu po splatnosti a závažných

problémov.u odberateľov sa pristupuje k ukončeniu zmluvných vzťahov. Pohľadávky voči odberateľom po lehote splatnosti boli k 31.12.2008 v sume 2.019 tis. Sk.

Celkový stav záväzkov k 31.12.2008 vrátane časového rozlíšenia bol 15.612 tis. Sk, z toho významnejšia suma 2.093 tis. Sk je u dodávateľov, u ktorých položky po splatnosti sú v celkovej sume 122 tis. Sk Na účte 325 ostatné záväzky v celkovej sume 8.455 tis. Sk je 8.367 tis. Sk záväzok voči Košickému samosprávnemu kraju z predpísaného nájmu za 4.q.2008, ktorý bude v r. 2009 predmetom zápočtu s pohľadávkou a úhradou rozdielu v sume, ktorá prevyšuje pohľadávku. Na účte 331 je suma 855 tis. Sk záväzok z miezd voči zamestnancom za obdobie december 2008, na účte 336 je suma 550 tis. Sk odvody za zamestnancov do poisťovní za december 2008.

Krátkodobé rezervy na účte 323 v sume 2.108 tis. Sk pozostávajú z rezervy na dobropisy pre nájomníkov v sume 1.607 tis. Sk, rezervy na nevyfaktúrované dodávky energií v sume 246 tis. Sk, rezervy na nevyčerpané dovolenky a odmeny v sume 205 tis. Sk a 50 tis. Sk na ostatné rezervy.

Prehľad majetku a záväzkov dokumentuje tabuľka č. 1.

3. Vlastné imanie

Hodnota vlastného imania vo výške 1.062 tis. Sk ako rozdiel majetku a záväzkov pozostáva z nasledovných položiek:

- základné imanie v sume 200 tis. Sk
- zákonný rezervný fond v sume 20 tis. Sk
- fond opráv a údržby v sume 500 tis. Sk
- nerozdelený zisk minulých rokov 291 tis. Sk
- hospodársky výsledok za rok 2008 v sume 51 tis. Sk

4. Hospodársky výsledok a návrh na rozdelenie

Hospodársky výsledok organizácie k 31.12.2008 po zdanení je 51 tis. Sk. Celkové náklady organizácie za rok 2008 boli 63.552 tis. Sk a celkové výnosy 63.603 tis. Sk. V nákladoch na energie v sume 20.168 tis. Sk sú zahrnuté náklady na energie stratových objektov v sume 5.874 tis. Sk. Opravy a údržba objektov v celkovej sume 8.886 tis. Sk pozostáva z nasledovných významných položiek:

- pokládka dlažby poliklinika JUH v sume 824 tis. Sk
- oprava strechy Strojárska v sume 2.500 tis. Sk
- výmena dverí JUH, Jazero, Tatranská v sume 990 tis. Sk
- výmena okien poliklinika Východ v sume 967 tis. Sk
- maľovanie poliklinika Východ v sume 613 tis. Sk

V ostatných službách sú v celkovej sume 14.114 tis. Sk zaúčtované služby uskutočnené pre vlastníka z dôvodu rekonštrukčných prác sociálnych zariadení na poliklinikách Poštová, Mäsiarska v sume 4.201 tis. Sk a ležatých rozvodov vody Juh v sume 1.669 tis. Sk, ktoré boli po ukončení refakturované vrátane dane z pridanej hodnoty za účelom zaúčtovania technického zhodnotenia objektov u vlastníka.

Vo výnosoch je v položke nájomné zaúčtovaná odmena za výkon správy vo výške 22.628 tis. Sk a v položke ostatné príjmy je v sume 14.007 tis. Sk zaúčtovaná odmena za správu nehnuteľností vo výške 7.000 tis. Sk.

Na základe Zmluvy č. VSN 2/2007 o výkone správy nehnuteľného majetku boli dané do správy spoločnosti okrem objektov zrušenej príspevkovej organizácie postupne ďalšie objekty – v roku 2007 Bačiková, Strojárska Košice, Partizánska Michalovce, Textilná Košice, Strážske liečebňa, Remetské Hámre a Barca kaštieľ.

Ďalej boli v roku 2008 dané do správy ďalšie objekty – od 1.4.2008 Gelnica škola v prírode Turzov, od 1.7.2008 Veľké Kapušany bývalá poľnohospodárska škola, Kráľovce bývalé zariadenie sociálnych služieb, Strážske kaštieľ a Popradská domov mládeže, od 1.8.2008 Popradská bývalé športové gymnázium a od 1.10.2008 Košické Hámre chata. V priebehu roka 2008 boli predané objekty Textilná, Remetské Hámre, Zlatá Idka, zdravotné strediská Tomášikova, Kysak, Barca, Smetanova a zámennou zmluvou vyradený zo správy objekt Michalovce.

Prehľad nákladov, výnosov a hospodársky výsledok dokumentuje tabuľka č. 2.

Porovnanie súčasného a predchádzajúceho obdobia nie je možné, nakoľko účtovná závierka za rok 2007 je za obdobie 6 mesiacov, od 01.07.2007 do 31.12.2007.

Činnosť našej spoločnosti nemá negatívny vplyv na životné prostredie.

Spoločnosť sa nezaobrá činnosťou v oblasti výskumu a vývoja.

Účtovná jednotka nie je vystavená významným rizikám a neistotám.

Spoločnosť nemá organizačnú zložku v zahraničí.

Návrh na rozdelenie hospodárskeho výsledku:

35 tis Sk doplnenie sociálneho fondu

zvyšnú sumu ponechať v nerozdelenom zisku z dôvodu účtovania odloženej daňovej pohľadávky

5. Finančná situácia spoločnosti a predpokladaný vývoj podnikania

Stav finančných prostriedkov v pokladniciach a na bankových účtoch bol k 31.12.2008 vo výške 3.073 tis. Sk. V zostatku finančných prostriedkov k 31.12.2008 sú neuhradené záväzky: mzdy za 12/2008, nájom pre KSK, dodávateľské faktúry, dobropisy nájomníkom z vyúčtovania, daň z pridanej hodnoty. Nehradené pohľadávky spoločnosti, nevyhnutné na úhradu záväzkov pozostávajú z neuhradenej odmeny od KSK za 4.q.2008, z neuhradených pohľadávok od nájomníkov a z odpočtu DPH za 10/2008.

Správa majetku KSK, spol. s r.o. plánuje do budúcnosti zabezpečiť zvýšenie technickej úrovne polikliník a zdravotníckych zariadení. V roku 2008 spoločnosť sprevádzkovala suterénne priestory na poliklinike Juh a uvažuje postupne s využitím aj ďalších suterénnych priestorov. V objektoch, ktoré sú stratové, je snahou spoločnosti objekty prenajať alebo predať.

Postupným zvyšovaním nájmu, efektívnym využitím spravovaného majetku a predajom nerentabilných objektov, v spolupráci s odborom správy majetku Košického samosprávneho kraja, je možné zabezpečiť mierne ziskové hospodárenie

spoločnosti. Objem prostriedkov použitých na údržbu zariadení závisí úmerne od odmeny poskytnutej Košickým samosprávnym krajom na základe Zmluvy o výkone správy. Pri znižovaní odmeny nebude možné zabezpečiť kvalitatívne vyššiu úroveň zariadení, ale len odstraňovať havárie a vykonávať revízie objektov.

Z kapitálových príjmov KSK je potrebné investovať do spravovaných nehnuteľností – rekonštrukcií striech a fasád vrátane výmeny okien, dverí, rekonštrukcií rozvodov energií. Záujmom vlastníka a správcu je nehnuteľný majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať, a tým dosiahnuť vysokú technickú úroveň spravovaného majetku a zabezpečiť stabilné príjmy spoločnosti.

Po skončení účtovného obdobia, za ktoré sa výročná správa vyhotovuje, nenastali udalosti osobitného významu.


Ing. Danica Špakovská
konateľ

Správa majetku Košického
samosprávneho kraja, spol. s r.o.
Poštová 15, 040 01 Košice

V Košiciach 15.5.2009